

## **ZITTING VAN 23 JUNI 2009.**

### **Aanwezig:**

CASSIMON Lucienne, voorzitter

VAN DER JEUGT Dirk, VAN DEN BROECK Beatrix, VAN DEN TROOST Tom, VAN DEN BERGHE Nelly, ROTTIERS Eddy, DE WOLF Rita, VAN MULDER Dirk, MOORTGAT Liesbeth, raadsleden

PERSOONS Tom, wnd secretaris

### **Verontschuldigd:**

DE BACKER Johan, secretaris

Raadslid Van der Jeugt D. maakt de bemerking bij punt 4 van de raadszitting van 26 mei 2009 “Bouw serviceflats”:

#### **4.1. Bouw van 15 bijkomende serviceflats in eigen beheer**

Wordt geschrapt: “gelet op de huidige economische crisis en de moeilijke financiële situatie van het OCMW”

#### **4.2. Bouw van 15 bijkomende serviceflats: aanstellen ontwerper**

“Gelet op de herziening van de Raad dd. 28.05.2009 om over te gaan tot de bouw van 15 bijkomende serviceflats in eigen beheer” wordt gewijzigd naar “Gelet op de herziening van de Raad dd. 26.05.2009 om over te gaan tot de bouw van 15 bijkomende serviceflats in eigen beheer”

Bijkomend punt:

Renovatie bejaardenwoningen: leveren en plaatsen van vloerbekleding.

## **I. OPEN VERGADERING.**

### **1. Goedkeuring van het verslag van de openbare vergadering van 26 mei 2009.**

Het verslag van de openbare vergadering van 26 mei 2009 wordt goedgekeurd en ondertekend.

### **2. Toelichting jaarverslag kwaliteitszorg.**

Uitgesteld.

### **3. Samenstelling en werking managementteam.**

#### **3.1. Intrekking beslissing 15.03.2007.**

De beslissing van de Raad genomen in zitting van 15.03.2007 betreffende de oprichting van een managementteam wordt ingetrokken.

#### **3.2. Oprichting managementteam.**

De Raad,

Gelet op de onderafdeling V (het managementteam) van afdeling 2, hoofdstuk 5, titel 2 van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de OCMW's;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 3 april 2009 houdende de uitvoering en inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de OCMW's houdende diverse bepalingen betreffende het personeel, de financiën en de organisatie van de OCMW's;

Overwegende dat dit besluit de artikelen van de onderafdeling V over het managementteam doen in werking treden met ingang van 1 juli 2009;

Overwegende dat elk OCMW een managementteam moet hebben;

Overwegende dat het managementteam bestaat uit minstens de OCMW secretaris en de ontvanger;

Overwegende dat het managementteam kan aangevuld worden met medewerkers die andere functies vervullen waaraan het organogram het lidmaatschap van het managementteam verbindt;

Overwegende dat het organogram van OCMW Buggenhout op dit punt nog dient te worden aangepast;

Overwegende dat het managementteam vooraf advies moet geven over het ontwerp van organogram, is het aangewezen dat het managementteam in eerste instantie in zijn minimale vorm wordt samengesteld;

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's en latere wijzigingen en aanvullingen;

#### **Beslist:**

*Artikel 1:* Het managementteam wordt als volgt samengesteld:

- Permanente leden met beraadslagende stem
  - secretaris (voorzitter van het managementteam)
  - gewestelijk ontvanger
- Lid met raadgevende stem: de OCMW voorzitter

*Artikel 2:* Het managementteam kan beroep doen op andere dan voornoemde personen, die ad hoc de vergaderingen bijwonen. Deze personen beschikken noch over een beraadslagende noch over een raadgevende stem.

Artikel 3: Deze beslissing aan de bevoegde overheid mee te delen.

**4. Vaststellen van het begrip ‘dagelijks bestuur’ en uitsluiten visumverplichting voor bepaalde verrichtingen van het ‘dagelijks bestuur’.**

Uitgesteld.

**5. Huurcontracten bejaardenwoningen.**

De Raad keurt volgend huurcontract van de bejaardenwoningen goed:

**HUUROVEREENKOMST**

Deze huurovereenkomst wordt afgesloten tussen de volgende partijen:

1. **Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn**, afgekort O.C.M.W., waarvoor ten deze rechtsgeldig optreedt, minstens en voor zover als nodig zich sterkmaakt:

Mevrouw Cassimon Lucienne, voorzitter, en de heer De Backer Johan, secretaris.

Partij hierna genoemd: *De Verhuurder*.

2. **De heer en/of mevrouw** \_\_\_\_\_

wonende te

\_\_\_\_\_

Partij hierna genoemd: *De Huurder*.

**TUSSEN VOORMELDE PARTIJEN**

**WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

**Artikel 1: Voorwerp**

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die zulks aanvaardt, een woning gelegen te Buggenhout, \_\_\_\_\_

Het gehuurde goed is bestemd als hoofdverblijfplaats, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt. Uiterlijk op de dag van de ingenottreding wordt in gemeen overleg een plaatsbeschrijving opgesteld zoals bepaald in art. 11 van deze overeenkomst.

Het is de huurder verboden een deel of het geheel van het goed te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Zijn eveneens verboden: alle activiteiten die vallen onder de toepassing van de wet op de handelshuur.

## **Artikel 2: Duurtijd**

De verhuuring wordt aangegaan voor een termijn van 1 jaar, en zulks met ingang van \_\_\_\_\_.

Uiterlijk 3 maand voor het verstrijken van deze termijn kan het huurcontract worden opgezegd overeenkomstig art. 3 §6 van de Huurwet.

Bij ontstentenis hiervan ontstaat een contract van onbepaalde duur, onder de wettelijke modaliteiten zoals bepaald in art. 3 §1 tot §5 van de Huurwet.

Elke opzegging moet aan de wederpartij ter kennis worden gebracht bij een ter post aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Voor zover de huurders wettelijk gehuwd zijn of geregistreerd samenwonen, dient de opzeg aan hen per afzonderlijk aangetekend schrijven te worden betekend.

## **Artikel 3: Huurprijs**

De huurprijs is vastgesteld op 300 EUR per maand, op voorhand te betalen ten huize van de verhuurder, of op diens bankrekening nr 096-4406620-28.

De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex van de maand november van het jaar waarin deze overeenkomst wordt afgesloten, en zal elk jaar op 1 januari en voor het eerst op 1 januari nadat huidig huurcontract één jaar is ingegaan, worden aangepast aan de gezondheidsindex, of het cijfer waaraan de wet de aanpassing der huurprijzen bepaalt, waarbij de basisindex deze van de maand november van het jaar van afsluiten van de overeenkomst is, en de referte-index deze van de maand november van het jaar voorafgaand aan 1 januari van elk lopend jaar.

De huuraanpassing ontstaat van rechtswege, zodat de niet-opvordering geen afstand van recht inhoudt.

## **Artikel 4: Huurwaarborg**

Er wordt door de verhuurder aan de huurder 2 maanden huurwaarborg gevraagd. Deze waarborg zal bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst. De intrest wordt gekapitaliseerd.

## **Artikel 5: Vertraging in betaling**

Elk door de huurder verschuldigd bedrag dat 10 dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van 1% per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

Onverminderd de intresten zal bij laattijdige betaling van elk bedrag, voortspruitend uit deze overeenkomst, eveneens een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn ten titel van verhogingsbeding en gelijk aan 10% van het verschuldigd saldo.

### **Artikel 6: Gemene Lasten**

Behoudens tegenstrijdig beding blijven de werken aan de ruwbouw, de grote herstellingen in overeenstemming met art 1720 BW, alsook de verzekering tegen brand en waterschade ten laste van de verhuurder, onverminderd de verzekering door de huurders van diens huurrisico zoals hierna bepaald.

Alle herstellingen die het gevolg zijn van storm, vriesweer, van een inbraak of een poging tot inbraak of van vandalisme vallen ten laste van de huurder.

### **Artikel 7: Belastingen**

Alle welkdanige belastingen en taksen van het rijk, provincie, gemeente of elk ander openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed zullen bezwaren, zullen ten laste van de huurder.

### **Artikel 8: Privaat gebruik**

De abonnementen op water-, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en televisiedistributie, centrale verwarming, airconditioning en andere, zijn ten laste van de huurder : deze omvatten alle daarop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik enz.

### **Artikel 9: Verzekeringen**

De huurder zal zijn huurrisico, zijn inboedel en het verhaal der geburen tegen brand verzekeren bij een in België gevestigde maatschappij, en hij zal van deze verzekering het bewijs leveren, uiterlijk bij de ingenottreding.

### **Artikel 10: Hoofdelijkheid**

Partijen verklaren hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor alle verplichtingen voortspruitend uit deze overeenkomst, zodat partijen voor het geheel gehouden zijn, de ene bij gebreke aan de andere.

### **Artikel 11: Plaatsbeschrijving**

Het goed waarvan hier sprake wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht.

Zij erkennen het goed in goede staat van onderhoud te hebben ontvangen, en daaraan geen andere gebreken of beschadigingen te hebben vastgesteld dan deze vermeld in de plaatsbeschrijving die tussen partijen en op gemene kosten wordt opgemaakt en als bijlage aan deze overeenkomst wordt gevoegd.

Indien in het gehuurde goed belangrijke wijzigingen zijn of worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij op tegenspraak en op gemene kosten een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving doen opmaken overeenkomstig art. 1730 §2 BW.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst zal de huurder het goed achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij de ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

### **Artikel 12: Veranderings- en verbeteringswerken**

Alle veranderings-, verfraaiings- of verbeteringswerken zullen enkel mogen worden uitgevoerd mits schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Behoudens andersluidend akkoord zullen deze werken op het einde van de huurceel voor de verhuurder verworven blijven zonder dat hij aan de huurder enige vergoeding zal verschuldigd zijn, die zich nochtans het recht voorbehoudt te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld.

Het is de huurder uitdrukkelijk verboden:

- a. krammen of nagels te slaan in de deuren en het houtwerk of om het even welke bekleding weg te nemen. De kosten die zouden voortspruiten uit de noodzakelijke herstellingen zullen door de huurder worden gedragen;
- b. werken uit te voeren die de vloeren kunnen beschadigen;
- c. vuil water af te voeren op de openbare weg, op de voetpaden voor het huis, in de regenput of in de W.C.;
- d. vuilnis of afval te werpen in de W.C., in het tuintje, in de goten of op de voetpaden;
- e. koterijen nabij het huis of in de tuin op te richten, zoals kippen- en konijnenhokken, duiventillen enz.;

Het plaatsen van antennes op de woning of de balkons kan enkel mits schriftelijk akkoord van de verhuurder.

### **Artikel 13: Onderhuur en Wederverhuring**

Het goed wordt alleen verhuurd aan de huurder om er te wonen met zijn gezin, met uitsluiting van alle derden.

Het is de huurder verboden onder te verhuren, verder te verhuren of zijn huurovereenkomst over te dragen in haar geheel of gedeeltelijk, dit alles zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder. Het is hem eveneens verboden het goed te laten medebewonen door derde personen, behoudens het uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Het gehuurde is een onverdeelbaar geheel, zodanig dat geen gedeeltelijke opzeg ooit zal kunnen worden gegeven.

## **Artikel 14: Onderhoud en herstellingen**

De verhuurder staat in voor de grote herstellingswerken welke tijdens de huurceel noodzakelijk worden.

niet te wijten zijn aan de schuld of de nalatigheid van de huurder.

Gedurende de ganse duur van de bewoning is de huurder ertoe gehouden het goed te onderhouden als een goed huisvader. Indien de huurder zelf hiertoe niet meer in staat is, dient hij de verhuurder hiervan onmiddellijk in kennis te stellen en zal in overleg met het O.C.M.W. naar een billijke oplossing worden gezocht.

Alle herstellingen of onderhoud gedurende de duur van de huurovereenkomst uit te voeren in de gehuurde plaatsen zijn voor rekening van de huurder, inbegrepen schilderwerken en onderhoud van binnen- en buitenmuren, behangen, vernieuwen van gebarsten of gebroken ruiten of leidingen door vrieskou of door welke oorzaak ook, onderhoud van ruiten, lavabo's enz., deuren en vensters, sleutels en sloten, elektrische bellen, kranen enz.

De huurder staat ook in voor het onderhoud van het private gedeelte van de tuin, de gemeenschappelijke delen worden onderhouden door de verhuurder.

De huurder dient het goed regelmatig te verluchten.

De verhuurder zal de septische put, de sanitaire installaties, de schoorsteen, de centrale verwarmingsketel, de apparaten van verwarming, de dakgoten en de afvoerleiding eenmaal per jaar laten controleren, onderhouden, ruimen en/of reinigen. De kosten voor het controleren, onderhouden, ruimen en/of reinigen van de septische put en de centrale verwarmingsketel zullen aan de huurder worden doorgerekend mits voorlegging van de bescheiden.

## **Artikel 15: Onteigening**

Bij onteigening van het gehuurde goed doet de huurder afstand van ieder verhaalrecht uit dien hoofde tegenover de verhuurder en zal hij zijn rechten enkel laten gelden tegenover de onteigenende overheid. Hij zal geen vergoeding mogen vorderen die de aan de verhuurder toekomende vergoeding zou kunnen verminderen.

## **Artikel 16: Aanplakking-Bezoek**

Zes maanden voor dat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij tekoopstelling van het goed, zal de huurder tot op het ogenblik van zijn vertrek het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen toestaan, evenals de vrije en volledige bezichtiging door de liefhebbers, twee maal in de week, gedurende drie uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits voorafgaandelijke mededeling aan de huurder mogen bezichtigen.

### **Artikel 17: Dieren**

Het is de huurder verboden honden, katten of andere kleine huisdieren te houden, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk andersluidend akkoord vanwege de verhuurder.

### **Artikel 18: Registratie**

Voor huidige overeenkomst, aan registratie onderworpen zijnde, zullen de kosten van zegels, geschriften en inboeking ten laste van de verhuurder en op diens benaerstiging zijn.

### **Artikel 19: Bevoegdheid**

Voor alle betwistingen, voortspuitende uit deze overeenkomst, zijn bij uitsluiting de rechtbanken van Dendermonde bevoegd.

Huidige overeenkomst wordt opgesteld in drie originele exemplaren, waarvan twee voor de verhuurder met het oog op de registratie, en één voor de huurder.

Opgemaakt te Buggenhout, in datum van \_\_\_\_\_

De verhuurder

De huurder

De secretaris,

De voorzitter

.....

De Backer J.

Cassimon L.

## **6. Nieuwbouw kinderdagverblijf: goedkeuring vorderingsstaat 5.**

De Raad,

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW en latere wijzigingen en aanvullingen;

Gelet op de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, en latere wijzigingen;

Gelet op het koninklijk besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken, en latere wijzigingen;

Gelet op het koninklijk besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 3, §1;

Gelet op de algemene aannemingsvoorwaarden, opgenomen in de bijlage bij voormeld besluit van 26 september 1996, en latere wijzigingen;

Gelet op de beslissing van het bestuur van 16 oktober 2008 betreffende de gunning van de opdracht met als voorwerp "Vervangingsnieuwbouw Kinderdagverblijf" aan Bouwcentrale Modern N.V., Moerstraat 37 te 9970 Kaprijke tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 1.273.635,01 excl. btw of € 1.541.098,36 incl. 21% btw, en waarbij de uitvoering dient te gebeuren overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bijzonder bestek nr. 4/007/80;

Gelet op de door de aannemer Bouwcentrale Modern N.V., Moerstraat 37 te 9970 Kaprijke ingediende vorderingsstaat 5 die op 15 juni 2009 ontvangen werd;

Overwegende dat werken werden uitgevoerd voor een bedrag van:

|                                |   |                    |
|--------------------------------|---|--------------------|
| Bestelbedrag (excl. btw)       |   | € 1.273.635,01     |
| Bedrag reeds uitgevoerd        |   | € 188.848,64       |
| Bedrag vorige vorderingsstaten | - | € 110.096,09       |
| Huidige vorderingsstaat        | = | € 78.752,55        |
| Prijsherzieningen              | + | € -637,11          |
| Totaal excl. btw               | = | € 78.115,44        |
| btw                            | + | € 16.404,24        |
| <b>TOTAAL</b>                  | = | <b>€ 94.519,68</b> |

Gelet op de aanvangsdatum dd. 12 januari 2009;

Gelet op het termijnoverzicht met een uitvoeringsperiode van 200 werkdagen + 30 verletdagen vorige staten + 2 verletdagen huidige staat + 4 verlofdagen vorige staten + 1 verlofdag huidige staat + 44 werkdagen vorige staten + 16 werkdagen huidige staat zodat 31 mei 2009 werkdag 60 is;

Overwegende dat de werken effectief en naar goedvinden werden uitgevoerd;

Gelet op het PV van nazicht van 12 juni 2009 opgesteld door de Financiële Dienst;

Gelet op de factuur 318 dd. 15 juni 2009 ontvangen op 15 juni 2009 ten bedrage van € 78.115,44 excl. btw of € 94.519,68 incl. 21% btw;

Overwegende dat de uitgave voor deze overheidsopdracht voorzien is in het investeringsbudgetten van 2007, op artikel 8442/270000;

**Beslist:**

*Artikel 1:* Vorderingsstaat 5 betreffende de opdracht met als voorwerp "Vervangingsnieuwbouw Kinderdagverblijf" wordt goedgekeurd voor een bedrag van € 78.115,44 excl. btw of € 94.519,68 incl. 21% btw.

*Artikel 2:* De factuur en vorderingsstaat worden voor betaling overgemaakt aan de financiële dienst.

## **7. Renovatie bejaardenwoningen: leveren en plaatsen van vloerbekleding.**

De Raad gaat akkoord met de herstelling van de vloerbekleding in de bejaardenwoningen gelegen te Herfstpark 4 en Hofstee 21 door de firma Verco Tapijten, Heirbaan 262 te 9220 Hamme voor de prijs van € 1274,70 exclusief btw of € 1351,18 inclusief 6% btw.

**ALDUS VASTGESTELD IN DE HIERVOORVERMELDE ZITTING.**

**DE SECRETARIS, wvd  
T. PERSOONS**

**DE VOORZITTER,  
L. CASSIMON**